

РЕШЕНИЕ

№ 37999

гр. София, 17.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XVIII КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в
публично заседание на 31.10.2025 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Милена Славейкова

ЧЛЕНОВЕ: Антони Йорданов
Мария Бойкинова

при участието на секретаря Мая Миланова и при участието на прокурора Куман Куманов, като разгледа дело номер **8752** по описа за **2025** година докладвано от съдия Милена Славейкова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 63в от Закона за административните нарушения и наказания (ЗАНН).
Образувано е по касационна жалба на Г. Б. Г., ЕГН [ЕГН], със съдебен адрес [населено място], [улица], ет.1, чрез адв. Н. Й., срещу Решение № 2382 от 30.06.2025 г. на Софийски районен съд (СРС), Наказателно отделение (НО), 147-и състав, постановено по НАХД № 16708/2024 г., с което е потвърдено Наказателно постановление (НП) № Р-10-188 от 19.09.2024 г. на заместник - председателя на Комисията за финансов надзор (КФН), ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност", с което на основание чл. 221, ал. 5 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) му е наложено административно наказание "глоба" в размер на 20 000 лева, за нарушение на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение първо, във връзка с т. 1, б. „а" от ЗППЦК.
В касационната жалба са изложени аргументи за неправилност на съдебното решение поради неправилно приложение на закона, допуснати съществени процесуални нарушения и при явна несправедливост на наказанието. Касаторът твърди, че в нарушение на чл. 107, ал. 3 и 4 от НПК СРС не е проверил и обсъдил всички представени от него доказателствата, които могат да доведат до отпадане или смекчаване на административнонаказателната му отговорност, вкл. относно неспазването на сроковете по чл. 34 от ЗАНН, съставомерността на деянието и прилагането на института на маловажния случай. Навежда пространни съображения по приложението на чл.34, ал.1, изр.2 от ЗАНН във връзка със сключен Предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 15.09.2023 г., подписан от страна на Г. Б. Г. за

купувача „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, както и, че служителите на КФН са разполагали с цялата информация относно нарушителя и нарушението към 26.10.2023 г. и/или 17.11.2023 г., с оглед на което съставеният на 27.03.2024 г. АУАН е извън срока по чл.34, ал.1, изр.2 от ЗАНН, вкл. чрез предоставени на надзорния орган от АДСИЦ с вх. № РГ-05- 1364#2 и #3/08.01.2024 г. допълнителни доказателства. Касаторът оспорва извършването на нарушение по чл. 114, ал. 1, т. 2, във връзка с т.1, б. „а“ от ЗППЦК във връзка с предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове с „Дженеръл Сток Инвестмънт“ ЕООД, в резултат на което за „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ възниква задължение със стойност, надвишаваща този праг. Намира за неправилна дефиницията на СРС на деянието като сделка по смисъла на чл.114 от ЗППЦК, тъй като хипотезата на чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС не била осъществена - специализираното дружество все още не било учредено. По този начин описаното в НП деяние не съответствало от обективна страна на признаците на състава на нарушение по чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо от ЗППЦК (отнасящо се до едностранно поемане на дълг), изискващ изрично овластяване от страна на Общото събрание на акционерите (ОСА) при „възникване на задължение на дружеството към едно лице“ на обща стойност над стойността по т. 1, буква "а" от чл. 114 на ЗППЦК, доколкото прехвърлянето на дружествени дялове от подлежащо на учредяване специализирано дружество представлява сложен фактически състав, който започва със сключването на предварителен договор и завършва с подписването на окончателен договор с нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието, извършено едновременно, по смисъла на чл. 129, ал. 2 от Търговския закон. За разликата между предварителен и окончателен договор навежда доводи от чл. 3.4. от Преамбюла на предварителния договор за покупко-продажба на дялове от 15.09.2023 г., чл. 4.7 и чл.6, б. „в“ от него, които изискват продавачът по договора „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД да потвърди пред купувача „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ учредяването и вписването в Търговския регистър на специализираното дружество, с оглед спазване изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), ЗППЦК и Устава на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ за подготовка и свикването на Общо събрание на акционерите за приемане на решение за придобиване на дяловете от новоучреденото дружество. В случая, окончателен договор все още не бил сключен и прехвърлянето на дяловете не е било вписано в ТР, поради което липсвало нарушение на чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо от ЗППЦК. По-нататък, касаторът оспорва, че датата 15.09.2023 г. може да бъде дата на нарушението, тъй като към нея и към датата на съставяне на АУАН (27.03.2024 г.) специализирано дружество не е учредено. В този смисъл, изпълнителният директор на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ не може да изпълни задължението си по чл. чл. 114а от ЗППЦК, което е *conditio sine qua non* („условие без което не може“) по отношение на получаване на овластително решение от ОСА по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, тъй като към датата на сключване на предварителния договор от 15.09.2023 г. все още не са изяснени всички съществени елементи на окончателния договор. В този смисъл счита АУАН за преждевременен като съставен преди осъществяване на изпълнително деяние, което може да бъде квалифицирано като административно нарушение. В подкрепа цитира принципно Становище на А. на директорите за връзки с инвеститорите в България, според което сключеният от дружество със специална инвестиционна цел - публично дружество предварителен договор, който има за предмет покупко-продажба на дружествени дялове от капитала на специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, за което предстои учредяване и вписване в търговския регистър, не представлява сделка по смисъла на чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо от ЗППЦК в хипотезата на възникване на задължение, тъй като е междинен етап от сложния фактически състав по придобиване на актив от страна на дружеството със специална инвестиционна цел. Пак според Становището на експертите от А. на директорите за връзки с

инвеститорите в България, Информационният документ, респективно мотивираният доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, не можело да бъде изготвен преди наличие на яснота за основните параметри на сделката, като: предмет, страни, стойност на сделката, евентуално участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, както и други съществени параметри на сделката. Именно поради това законодателят изисквал изготвяне и представяне на информационен документ, респективно на мотивиран доклад по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, с минимално изискуемо съдържание по чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначалното и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар на КФН (Наредба № 2/2021 г.), съответно взимане на решение от ОСА съгласно изискването на чл. 28, ал. 2 от ЗДСИЦДС - преди фактическото прехвърляне на собствеността върху дяловете на специализираното дружество. В изпълнение на законовите изисквания на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК и видно от т. 1 от Покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите (ИОСА) на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, Съветът на директорите на „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ бил свикал ИОСА на 19.12.2024 г., в т. 1 от дневния ред на което е посочено, че ще бъде подложено на гласуване от ИОСА приемането на решение за придобиване от „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ на 67 000 дружествени дялове с номинална стойност 100 лв. всеки от капитала на специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС "ВИТЕНДА ИСТЕЙТ" ЕООД, КОЕТО дружество е вписано на в Търговския регистър на 15.11.2024 г. От изложеното извежда извод, че изпълнителното деяние на Г. Б. Г. се явява несъставомерно, тъй като е налице предварително овластително решение от ИОСА за сключване на сделка за покупко-продажба на дяловете на „ВИТЕНДА И.“ АДСИЦ, в съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

В допълнение, касаторът навежда доводи за липса на преценка на смекчаващите и отегчаващи вината обстоятелства по смисъла на чл. 27, ал. 2 от ЗАНН, във връзка с чл. 222а от ЗППЦК. Сочи, че на стр. 8, абзац 7 от НП, АНО е извършил такава проверка не по отношение на сочения за нарушител Г. Б. Г., а по отношение на трето лице, спрямо което с процесното НП не е наложено административно наказание - М. И. М.. Твърди, че при тази преценка АНО не е отчел липсата на каквито и да е загуби за „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ, нито за трети лица, нито пълното съдействие от страна на Г. Б. Г. при извършване на проверката (за която дори не му е връчена заповед), изразяващо се в предоставяне на всяка изисквана от КФН информация и документи, както и липсата на налагани спрямо него административни наказания или принудителни административни мерки за нарушения по нормативната уредба, регулирана от КФН. Респ. липсата на извършена преценка по чл. 27, ал. 2 от ЗАНН, във връзка с чл. 222а, ал. 1 от ЗППЦК от страна на АНО по отношение на соченото за нарушител лице, водела до незаконосъобразна преценка на приложимостта на института на „маловажния случай“. Касаторът визира нарушение на чл. 57, ал. 1, т. 5 от ЗАНН при описание на нарушението чрез индивидуализирането му чрез време, място, начин на извършване и автор, като в случая липсвало единство по отношение на автора на нарушението. Намира мотивите на СРС по приложението на чл. 28 от ЗАНН за бланкетни. Твърди, че нарушението е първо и от него липсват вредни последици, вкл. при съобразяване на практиката на надзорния орган при идентичен казус (сключване на предварителен договор от 23.11.2022 г. за покупко-продажба на дялове между „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ и „ЗЕМ Инвест“ ЕООД), при който КФН не е констатирала наличието на административно нарушение по чл. 114 от ЗППЦК. Твърди, че за целите на наказанието АНО и СРС не са отчели обстоятелствата по чл. 222а, ал. 1 от ЗППЦК по отношение на Г. Б. Г., като с оглед конкретиката на случая АНО не е отправил по надлежния ред на чл. 28 ЗАНН предупреждение на нарушителя, с оглед прекомерността на наказанието (дори в предвидения от

закона минимум) и надхвърлянето на целите на специалната превенция. В подкрепа на доводите си цитира съдебна практика. Претендира съдът да постанови решение, с което да отмени обжалваното решение на СРС и по същество на спора да отмени НП, като му присъди сторените по делото разноски.

Ответникът - заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, чрез процесуалния си представител юрк. Г., оспорва жалбата. Моли решението на районния съд да бъде оставено в сила. Претендира разноски.

Представителят на Софийска градска прокуратура дава заключение за неоснователност на касационната жалба.

Административен съд София – град, XVIII касационен състав, като се запозна с обжалваното съдебно решение, съобрази доводите и възраженията на страните и обсъди наведените касационни основания и тези по чл. 218, ал. 2 от АПК, намира установено от фактическа и правна страна следното:

Касационната жалба е подадена в срока по чл. 211, ал. 1 от АПК, във вр. с чл. 63в от ЗАНН и от надлежна страна, която има право и интерес от обжалването, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Настоящият състав, като извърши служебна проверка, на основание чл. 218, ал. 2 АПК и въз основа на фактите, установени от районния съд, съгласно чл. 220 от АПК, намира, че обжалваното решение е валидно, допустимо и правилно.

За да постанови обжалваното решение, районният съд е установил релевантните за случая факти въз основа на събраните по реда на НПК доказателства и доказателствени средства, при което е приел за установена следната фактическа обстановка, която настоящата инстанция възприема на основание чл. 220 АПК:

Дружеството „Зенит Имоти“ АД е вписано под № РГ-05-1364 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН), воден от КФН с Решение № 1517-ПД от 13.11.2007 г. на КФН и притежава лиценз, издаден е Решение № 860-ДСИЦ от 11.07.2007 г. на КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), което инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти. Предвид изложеното. „Зенит Имоти“ АДСИЦ е адресат на разпоредбите на ЗКФН, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), ЗППЦК и нормативните актове по прилагането им.

На 15.09.2023 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове между „Зенит Имоти“ АДСИЦ (в качеството на купувач) и „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД ЕИК[ЕИК] (в качеството на продавач). Съгласно т. 3.1 от преамбюла на договора, продавачът ще учреди еднолично дружество с ограничена отговорност с изрично договорен между страните изключителен предмет на дейност, а именно: „Придобиване на недвижими имоти и вещни привилегии върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем лизинг или аренда и продажбата им“ (новоучреденото дружество). Видно от т. 3.4. от преамбюла, купувачът, след като направи анализ на финансовото, икономическото и правното положение на продавача, вкл. и вещно-правен анализ на недвижимите имоти (описани в преамбюла на договора), би желал да закупи от него дяловете на от новоучреденото дружество, в което ще бъдат обособени недвижимите имоти, описани в преамбюла на договора.

Страните се задължават да сключат окончателен договор за покупко-продажба на дружествени

дялове, по силата на който продавачът се задължава да продаде и прехвърли на купувача собствеността на всички дялове от новоучреденото дружество, свободни от всякакви тежести, а купувачът се задължава да закупи дружествените дялове, представляващи 100% от капитала на новоучреденото дружество, при изпълнение на определени условия, посочени в чл. 1 „предмет на договора“.

Видно от чл. 2 от договора, страните са се съгласили продажната цена за прехвърляне на собствеността на дружествените дялове на новоучреденото дружество да бъде в размер на 6 700 000 лв., която следва да бъде заплатена от купувача по банкова сметка на продавача в срок до 30.09.2023 г.

Срокът за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на дружествени дялове е предвиден в чл. 5 от договора и е до 30.06.2024 г.

Предварителният договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 15.09.2023 г. е подписан за купувача от Г. Б. Г., в качеството му на представляващ „Зенит имоти“ АДСИЦ, а от страна на продавача с подписан от Галий А. А. - управител на „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД.

В КФН са представени два броя платежни нареждания с дати на изпълнение 15.09.2023 г. и 19.09.2023 г. за извършени плащания от сметка на „Зенит имоти“ АДСИЦ в „Тексим банк“ АД. [населено място] по сметка на получателя „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД в „Централна кооперативна банка“ АД с основание за преводите „По предварителен договор за покупка на дружествени дялове“.

Видно от платежното нареждане от 15.09.2023 г. „Зенит имоти“ АД е превело по сметката на „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД сума в размер на 6 400 000 лв., а с платежното нареждане от 19.09.2023 г. са преведени 300 000 лв., с което цялата сума, уговорена в предварителния договор, е изплатена на „Дженерал Сток инвестмънт“ ЕООД. Т.е. в резултат на сключения договор, за „Зенит имоти“ АД е възникнало задължение да плати цена в размер на 6 700 000 лв., която видно от платежните извлечения коментирани по-горе, е изплатена изцяло.

В КФН била извършена проверка на представената от „Зенит имоти“ АД декларация по чл.114, ал.7 от ЗППЦК, в която Г. Б. Г., в качеството му на изпълнителен директор и представляващ „Зенит имоти“ АДСИЦ към датата на декларацията, декларира, че в сделката с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД не участва като заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

В хода на проверката и с цел потвърждаване на хипотезата за липса на заинтересовано лице по сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК от информационната система на „Централен депозитар“ АД („ЦД“ АД) на 12.03.2024 г. е изискана книга на акционерите на „Зенит имоти“ АДСИЦ към датата на сключване на предварителния договор - 15.09.2023 г. От извършената проверка на акционерната книга към 15.09.2023 г. е установено, че не е налице заинтересованост по чл. 114. ал. 7 от ЗППЦК. Предвид липсата на участие на заинтересовано лице в сделката, съгласно чл. 114. ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, е извършена преценка дали стойността на сделката надхвърля една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран. В конкретния случай, към датата на сключване на договора - 15.09.2023 г., когато възниква задължението за купувача, това са счетоводният баланс към 30.06.2023 г. от шестмесечния финансов отчет за дейността на „Зенит имоти“ АДСИЦ, обхващащ първите шест месеца от финансовата 2023 г. (на индивидуална база), представен в КФН па 27.07.2023г., а другият счетоводен баланс е част от одитирания индивидуален годишен финансов отчет (ГФО) за дейността на „Зенит имоти“ АДСИЦ за 2022 г., който е представен в КФН на 24.03.2023 г.

Сумата на активите на „Зенит имоти“ АДСИЦ съгласно отчета за първото шестмесечие на 2023 г. е в размер на 1 925 000 лв. Сумата на активите на ДСИЦ съгласно одитирания ГФО за 2022 г. е в размер на 1 947 000 лв. По-ниската измежду двете стойности с тази съгласно отчета за първото шестмесечие на 2023 г. в размер на 1 925 000 лв. Прагът, изчислен по реда на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК (една трета от тази по-ниска стойност), се равнява на 641 666,67 лв. (шестстотин четиридесет и една хиляди шестстотин шестдесет и шест лева и шестдесет и седем стотинки).

Със сключването на 15.09.2023 г. на предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове за „Зенит имоти“ АДСИЦ възниква задължение към „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД да заплати цялата продажна цена за прехвърляне на собствеността на дружествените дялове от новоучредено в бъдеще време дружество, която възлиза на 6 700 000 лв. Общата стойност на възникналото задължение многократно превишава прага от 641 666,67 лв., изчислен съобразно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК. Следователно, към 15.09.2023 г. Г. Б. Г., в качеството му на представляващ „Зенит имоти“ АДСИЦ, е следвало да разполага с предварително решение на Общото събрание на акционерите (ОСА) на публичното дружество, което да го овластява да сключи сделка, в резултат на която за публичното дружество възниква задължение в размер на 6 700 000 лв., тъй като в резултат на сключването на тази сделка се превишава прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

От извършения преглед на наличната в КФН информация е установено, че ОСА на „Зенит имоти“ АДСИЦ не е овластявало представляващия дружеството Г. Б. Г. да извърши описаната сделка. Предвид гореизложеното, АНО е счел, че сключвайки на 15.09.2023 г. сделка с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД, в резултат на която за публичното дружество „Зенит имоти“ АДСИЦ възниква задължение, чиято стойност превишава прага по чл. 114, ал. 1, т. 2, предл.1, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, без надлежно предварително овластително решение от страна на ОСА на „Зенит имоти“ АДСИЦ, представляващият дружеството Г. Г. е извършил нарушение на чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо от ЗППЦК.

Въз основа на направените констатации срещу Г. Г. е издаден АУАН № Р-06-99 от 27.03.2024 г., съставен от А. Х. А. на длъжност „главен експерт“ в отдел „Надзор на публични дружества, емитенти на ценни книжа и дружества със специална инвестиционна цел“, дирекция „Надзор на инвестиционната дейност“, управление „Надзор на инвестиционната дейност“ на КФН. Въз основа на АУАН № Р-06-99 от 27.03.2024 и при пълна идентичност на описаното нарушение и неговата правна квалификация, било издадено обжалваното пред СРС наказателно постановление.

От правна страна районният съд е приел, че АУАН и НП са издадени от компетентни за това административни органи и при спазване на сроковете по чл.34, ал.1 от ЗАНН. Съдът не е споделил становището на жалбоподателя, че началният момент, от който е започнал да тече срокът по чл. 34, ал. 1 от ЗАНН е 26.10.2023 г. (когато в КФН е представено уведомление за финансовото състояние на „Зенит Имоти“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2023 г.), съответно - 17.11.2023 г. (когато в КФН е представен за одобрение проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обезпечени облигации, издадени от „Зенит Имоти“ АДСИЦ), тъй като на нито една от сочените дати през октомври и ноември 2023 г. КФН не е разполагала с всички необходими данни е оглед преценката за евентуално осъществяване състав на административното нарушение - данни за датата на подписване на договора и подписалите го лица от името на

договарящите дружества, нито за условията по договора, дали по договора е извършено плащане, участвали ли са заинтересовани лица и кога е взето решение за сключване на договора от управителния орган на „Зенит Имоти“ АДСИЦ.

Съдът не е споделил и доводите на жалбоподателя, че е налице неяснота относно автора на нарушението, тъй като в процесното НП, при многократното посочване на името на нарушителя е посочено името Г. Б. Г., само на едно място било посочено друго име (на М. И. М.), което съдът е възприел като техническа грешка, която не прави неясна волята на наказващия орган кое е лицето, което е нарушило разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо, вр. т. 1, б. „а“ от ЗППЦК и на което е наложено административно наказание.

Като е тълкувал разпоредбите на чл.28, ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС, чл.114 и чл.114а от ЗППЦК съдът е формирал правен извод, че със сключването на 15.09.2023 г. на предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове за „Зенит имоти“ АДСИЦ възниква задължение към „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД да заплати цялата продажна цена за прехвърляне на собствеността на дружествените дялове от новоучредено в бъдеще време дружество, която възлиза на 6 700 000 лв., при което общата стойност на възникналото задължение многократно превишава прага от 641 666,67 лв., изчислен съобразно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК. Доколкото жалбоподателят, в качеството си на представляващ публично дружество „Зенит Имоти“ АДСИЦ към посочената в АУАН и НП дата, е сключил на 15.09.2023 г. сделка (предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове) с „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД, в резултат на която за „Зенит Имоти“ АДСИЦ възниква задължение със стойност, надвишаваща прага по чл. 114, ал. 1, т. 2 във вр. с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, без да е бил предварително овластен за това с решение на общото събрание на акционерите (ОСА) на публичното в качеството си на представляващ и управляващ публичното дружество, то същият е осъществил състава на вмененото му административно нарушение.

Като неоснователни са възприети наведените в жалбата доводи, че сключването на предварителен договор и подписването на окончателен договор не следва да се разглеждат поотделно и независимо един от друг. Съдът е посочил, че предварителният договор е самостоятелен вид договор, който поражда права и задължения за страните по него - в случая е договорено предварително плащане на сумата по покупката на дружествени дялове преди сключването на окончателния договор. Според чл. 2 от предварителния договор за покупко- продажба на дружествени дялове от 15.09.2023 страните са уговорили купувача по договора „Зенит Имоти“ АДСИЦ да заплати продажната цена за прехвърляне собствеността на дружествените дялове в срок до 30.09.2023 г. Формирал е заключение, че именно предварителният договор представлява сделка, в резултат на която за публичното дружество, представлявано от жалбоподателя, възниква задължение, което по размер надхвърля установения в закона имуществен праг.

От субективна страна съдът е приел, че нарушението е извършено от жалбоподателя виновно, тъй като той е бил длъжен и е имал възможност да съобрази поведението си с разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение първо, във връзка с т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, но независимо от това не го е сторил, с което е осъществил състава на вмененото му административно нарушение. За съответна на чл.221, ал.5 от ЗППЦК е намерил наложеното минимално административно наказание „глоба“ в размер на 20 000

лв. Изложени са пространни мотиви за липса на основание за приложение на чл.28 от ЗАНН поради изключителната важност на обществените отношения, регулирани от ЗППЦК, свързани със сигурността на търговията с ценни книжа и защита на инвеститорите в публични дружества, предлагащи ценни книжа, включително чрез създаване на условия за повишаване на тяхната информираност за капиталовия пазар. Съдът е посочил, че самото изпълнително деяние е с висока степен на обществена опасност, като показателна за това е стойността на сделката.

Обжалваното решение на СРС е валидно, допустимо и правилно, постановено при правилно приложение на материалния закон, правилно разпределение на доказателствената тежест и правилно формиране на правните изводи на съда в съответствие с правилата на логическото мислене и съвкупна преценка на всички факти, обстоятелства и доказателствата, без да е допуснато изопачаването им или неправилното им тълкуване.

Административен съд – София град не установи при постановяване на решението, районният съд да е допуснал съществени процесуални нарушения. Обжалваното решение е постановено след извършване на цялостна проверка за законосъобразност на издадения електронен фиш. Фактическата обстановка по делото е правилно установена при спазване принципите на чл. 13 и чл. 14 от НПК, във вр. с чл. 84 от ЗАНН. Събрани са писмени доказателства, относими към всички факти, включени в предмета на доказване. Изводите за осъществяването на правнорелевантните факти са направени след обективно, всестранно и пълно обсъждане на приобщения доказателствен материал в неговата съвкупност. В решението е обективизирана извършената от съда дейност по оценка на доказателствата, като са посочени фактите, които са приети за установени и доказателствата за това.

Вменената за нарушена разпоредба на чл.114, ал.1, т.2, предл.1, вр. т.1, б. „а“ от ЗППЦК урежда императивна забрана за лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, *да извършват сделки*, в резултат на които *възникват задължения за дружеството към едно лице* на обща стойност над една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т.

Районният съд обосновано е възприел доказателствената съвкупност, установяваща по безспорен начин, че на 15.09.2023 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове между „Зенит Имоти“ АДСИЦ (в качеството на купувач), подписан от касатора Г. Б. Г., и „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД ЕИК[ЕИК] (в качеството на продавач). С чл. 2 от договора, страните са се съгласили продажната цена за прехвърляне на собствеността на дружествените дялове на новоучреденото дружество да бъде в размер на 6 700 000 лв., *която следва да бъде заплатена от купувача по банкова сметка на продавача в срок до 30.09.2023 г.* Представени са два броя платежни нареждания с дати на изпълнение *15.09.2023 г. и 19.09.2023 г., с които цялата сума, уговорена в предварителния договор, е изплатена на „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД.* Не е спорно по делото, че към датата на сключване на предварителния договор на 15.09.2023 г. Г. Б. Г. не е разполагал с овластително решение от общото събрание на публичното дружество.

При безспорно установени факти и липса на фактическа сложност на спора, правилно

районният съд е приел, че именно в резултат на сключения на 15.09.2023 г. предварителен договор за „Зенит имоти“ АД е възникнало задължение да плати цена в размер на 6 700 000 лв., която видно от платежните извлечения от 15.09.2023 г. и от 19.09.2023 г., *реално е изплатена изцяло в изпълнение на чл.2 от предварителния договор*. Обоснован е изводът на СРС, че именно на датата на сключване на предварителния договор за дружеството е възникнало задължение към едно лице („Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД), на стойност 6 700 000 лв. (по смисъла на чл.114, ал.1, т.2, предл.1 от ЗППЦК), при релевантна стойност по т.1, б.„а“ в размер на 641 666,67 лв., т.е. превишение с много повече от една трета, което обосновава доказаност на вмененото административно нарушение от обективна и субективна страна.

Възраженията на касатора са идентични и повдигани от него още по реда на чл.44, ал.1 от ЗАНН, обсъдени са от административнонаказващия орган (АНО) в НП, поддържани са пред СРС и пред касационната инстанция, която във връзка с тяхнамира, че обжалваното решение е постановено при правилно приложение на материалния закон.

Не съответстват на съдържанието на обжалвания съдебен акт доводите на касатора за необсъждане на представените от него пред СРС с молба от 11.02.2025 г. писмени доказателства. Същите са обсъдени в решението и са намерили своето съответно на закона разрешение. Основателни са доводите на ответника по касация, че част от тези документи са неотнормирани (по т. 4-8), доколкото касаят факти и обстоятелства, които са се осъществили повече от година след извършване на нарушението по НП № Р-10-188 от 19.09.2024 г. Видно от приложени към същата молба пояснителни бележки към уведомление за финансово състояние на „Зенит имоти“ АДСИЦ от 26.10.2023 г. в тях е посочено, че АДСИЦ е сключило предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти и дялове от специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС, вкл. от „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД, но не е посочена датата на договора и, което е съществено, неговата стойност и начина на плащането й. Идентична е и информацията, посочена от АДСИЦ в Приложение № 4 по чл.12, ал.1, т.1 от Наредба № 1 на КФН, от 26.10.2023 г. и в допълнителна информация по чл.20, ал.2 от Наредба № 2/2021 г. на КФН от 26.10.2023 г. В представения на 17.11.2023 г. проспект е посочена стойността на предварителния договор, но не са посочени други условия по договора, дали по него е извършено плащане, участвали ли са заинтересовани лица и кога е взето решение за сключване на договора от управителния орган на „Зенит Имоти“ АДСИЦ. Посочената в тези документи на „Зенит имоти“ АДСИЦ информация относно предварителния договор от 15.09.2023 г. не съдържа данни за всички елементи от фактическия състав на вмененото нарушение по чл.114, ал.1, т.2, предл.1, вр. т.1, б. „а“ от ЗППЦК, а посочване единствено на съконтрагента и предмет на сделката, но без нейната договорна цена и начина й на плащане. В отлика от тези документи, предметът на сделката и договорната й цена са намерили детайлно отражение в предварителния договор от 15.09.2023 г., въз основа на който АДСИЦ е заплатило сума в размер на 6 700 000.00 лв. Както е пояснил актосъставителят А. Х. А., разпитана като свидетел пред СРС, относимите документи са постъпили с писмо от 08.01.2024 г. Съобразно тази дата, когато компетентните органи са разполагали с информация относно всички елементи от фактическия състав на нарушението по чл.114, ал.1, т.2, предл.1, вр. т.1, б. „а“ от ЗППЦК, както и относно нарушителя, текат сроковете по чл.34 от ЗАНН, както правилно е приел районният съд. Респ. съставеният на 27.03.2024 г. и НП от 19.09.2024 г. са издадени при спазване на тези срокове.

Неотнoсими към фактическия състав на вмененoтo нарушение са доводите на касатора относно характера на предварителния договор като част от сложен фактически състав по учредяване и придобиване на участие в специализирано дружество съгласно чл.28 от ЗДСИЦДС. От значение за извода извършено ли е нарушение на чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо, вр. т. 1, б. „а“ от ЗППЦК е дали за публичното дружество е възникнало задължение и кога е станало това. Фактът, че договорът от 15.09.2023 г. е предварителен не означава, че той не поражда права и задължения за страните по него. Видно от разписаното в чл. 2 от предварителния договор за покупко-продажба на дружествени дялове е, че страните са уговорили купувачът по договора „Зенит Имоти“ АДСИЦ да заплати продажната цена за прехвърляне собствеността на дружествените дялове в срок до 30.09.2023 г. Очевидно е, че сделката, с която е възникнало задължението за публичното дружество в размер на 6 700 000 лв. е именно предварителния договор за покупко- продажба на дружествени дялове, в който е уговорено задължението за заплащането на покупната цена в срок до 30.09.2023 г. Неотнoсими към така възникналото за „Зенит Имоти“ АДСИЦ са уговорките в чл. 4.7 и чл.6, б. „в“ от предварителния договор, които изискват продавачът по договора „Дженерал Сток Инвестмънт“ ЕООД да потвърди пред купувача „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ учредяването и вписването в Търговския регистър на специализираното дружество, с оглед спазване изискванията на ЗДСИЦДС, доколкото е вменено нарушение на други императивни задължения – по чл. 114, ал. 1, т. 2, предл. първо, вр. т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, а не по ЗДСИЦДС. Обстоятелството, че към 15.09.2023 г. новото специализирано дружество все още не е възникнало, респ., че страните са уговорили окончателният договор за покупко-продажба на дружествени дялове да бъде сключен до 30.06.2024 г., са неотнoсими, тъй като тези обстоятелства не са част от фактическия състав на нарушението, защото не те пораждат задължението за „Зенит Имоти“ АДСИЦ, което надвишава установения в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК праг. Подписаният на 15.09.2023 г. предварителния договор има самостоятелно действие и последици - за ДСИЦ е възникнало задължение към едно лице в размер, превишаващ прага съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, без одобрението на ОСА. Нещо повече, платена е сума в размер на 6 700 000 лв. без знанието на акционерите. Именно с факта на подписването на предварителния договор от Г. Г. на 15.09.2023 г., управителният орган на дружеството е следвало да изготви мотивиран доклад по отношение на сделката, с която се поема задължение за 6 700 000 лв., а не както неоснователно претендира касаторът със сключването на окончателен договор в периода между 30.04.2024 г. и 30.06.2024 г. Видно от протокола от заседанието на СД на „Зенит имоти“ АДСИЦ от 15.09.2023 г., както и от съдържанието на предварителния договор от същата дата, управителният орган и в частност Г. Г. е разполагал с достатъчно пълна и неподвеждаща информация, която да включи в мотивирания доклад по чл. 114а от ЗППЦК, за да получи разрешение от ОСА за сключване на сделката, а именно: наименование на насрещната страна, описание на сделката, включително нейния предмет, стойност и други съществени елементи. Фактът на осъществяването в цялост на фактическия състав по учредяване на новото дружество и прехвърлянето на собствеността на неговите дружествени дялове, не променя момента на възникване на задължение за ДСИЦ за плащане на цена от 6 700 000 лв., досежно което е следвало да има предварително одобрение от ОСА на „Зенит Имоти“ АДСИЦ. Не е налице неяснота относно автора на нарушението, след като АУАН е съставен и глобата е наложена на Г. Б. Г. и навсякъде в текста на НП Г. Б. Г. е посочен

като извършител на деянието, а единствено на едно място в НП е посочен М. И. М., очевидно като техническа грешка, както правилно е приел районният съд.

Представеното от жалбоподателя пред СРС „Становище на А. на директорите за връзки с инвеститорите в България“ представлява принципно становище с правни аргументи на частен субект, без обвързваща доказателствена сила. Убедителни са доводите на ответника по касация, че видно от обявените в ТРРЮЛНЦ обстоятелства по партидата на А. на директорите за връзки с инвеститорите в България Г. Б. Г. е член на нейния управителен съвет от 2018 г. до настоящия момент включително, което указва на съставяне на документа за защитна теза на наказаното лице.

В заключение, правилни и съобразени с константната съдебна практика на касационната инстанция са изводите на СРС, че нарушението не е маловажно по смисъла на чл.28 от ЗАНН. Императивното изискване за овластяване от ОСА за сключване от представляващите публично дружество на сделки, надвишаващи някой от праговете, установени в чл. 114, ал.1, т. 1-3 от ЗППЦК, е предвидено с оглед защита интересите на публичното дружество и на неговите акционери. Запознаването на акционерите с параметрите на конкретната сделка преди нейното сключване е гаранция, че те ще вземат фактически обосновано и информирано решение, когато става дума за сделки, представляващи значим имуществен интерес. Именно защото се касае за сделка, която е на значителна имуществена стойност и същата неколккратно превишава установения в закона имуществен праг, законът изисква същата да бъде представена на вниманието на акционерите преди нейното сключване, за да преценят те следва ли сделката да бъде сключвана - законодателната защита е въведена на един първоначален етап, още преди да се е стигнало до сключване на сделката. Изложеното обосновано е съобразено от СРС, който е отчетел, че засегнатите обществени отношения се характеризират с висока степен на значимост, а самото изпълнително деяние също е с висока степен на обществена опасност - възникналото задължение е на стойност 6 700 000 лв., което близо четири пъти надхвърля законоустановения имуществен праг.

Неправилно касаторът поддържа, че не е извършена преценка на смекчаващите и отегчаващите отговорността обстоятелства по смисъла на чл. 222а от ЗППЦК. Единствено поради наведените от него доводи за липса на загуби за „ЗЕНИТ ИМОТИ“ АДСИЦ или за трети лица не може да се приеме превес на смекчаващи отговорността обстоятелства при нарушение, което не е резултатно. Пълното съдействие от страна на Г. Б. Г. при извършване на проверката е неотнормимо към състава на вмененото нарушение. С оглед характера на защитените обществени отношения и при съобразяване на стойността на сделката районният съд правилно е приел, че извършеното нарушение разкрива типичната обществена опасност за нарушенията от този вид. Съответна на санкционната норма на чл. 221, ал. 5 от ЗППЦК за установеното нарушение е наложена минималната глоба от 20 000 лева.

С оглед изложеното настоящият състав намира, че обжалваното решение е правилно и следва да бъде оставено в сила.

При този изход на спора и на основание чл. 63д от ЗАНН, чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 27е от Наредбата за заплащането на правната помощ на ответника следва да се присъдят сторените разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 130 лв.

Воден от гореизложеното и на основание чл. 63в от ЗАНН във връзка с чл. 221, ал. 2, предл. първо от АПК, Административен съд София – град, XVIII касационен състав:

РЕШИ:

ОСТАВЯ В СИЛА решение № 2382 от 30.06.2025 г. на Софийски районен съд, НО, 147-и състав, постановено по НАХД № 16708/2024 г.

ОСЪЖДА на Г. Б. Г., ЕГН [ЕГН], със съдебен адрес [населено място], [улица], ет.1, чрез адв. Н. Й., да заплати на Комисията за финансов надзор, разноси в размер на 130.00 лв.

Решението е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.